

HUI XIAN REIT
匯賢產業信託

中期報告

2025

匯賢產業信託

（根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃）

股份代號：87001

匯賢產業信託

匯賢產業信託（股份代號：87001）是一家房地產投資信託基金，其信託契約由當中包括滙賢房託管理有限公司（作為匯賢產業信託的管理人）與德意志信託（香港）有限公司（「受託人」）於二零一一年四月一日訂立（經不時修訂、修改或補充）之信託契約（「信託契約」）構成。匯賢產業信託之基金單位於二零一一年四月二十九日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。



產業信託管理人

匯賢產業信託的管理人為滙賢房託管理有限公司（「管理人」）。管理人於香港註冊成立，其唯一目的是管理匯賢產業信託。管理人為World Deluxe Enterprises Limited的直接全資附屬公司，而World Deluxe Enterprises Limited的間接持有人分別為長江實業集團有限公司（佔70%）及ESR Group Limited（佔30%）。

FSC www.fsc.org
混合產品
紙張 | 支持負責任的林業
FSC® C176382

目錄

主席報告 2
管理層討論及分析 8
企業管治 17
關連人士交易 21
權益披露 24

簡明綜合財務報表審閱報告 26
簡明綜合全面收益表 27
分派表 29
簡明綜合財務狀況表 31
簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表 33
簡明綜合現金流量表 34
簡明綜合財務報表附註 35
財務資料摘要 60
表現數表 62
投資者日誌 63
公司資料 64
詞彙表 65

2025年上半年期間，各地媒體均聚焦於貿易戰升級及各政府政策急速轉變所引發的環球經濟動盪。根據世界銀行於2025年6月發佈的「全球經濟展望」報告，預計今年全球經濟增長將放緩至2.3%，乃自2008年以來的最慢增速（2009年及2020年全球經濟衰退的兩年除外）。

2025年上半年之中國經濟狀況

中國最新經濟報告正負數據交集，第二季度國內生產總值增長5.2%，超出市場預期，卻稍遜於第一季度5.4%的增幅。於2025年上半年，工業產值、出口總值及固定資產投資分別增長6.4%、7.2%及2.8%。然而，於2025年6月，房地產投資則錄得同比減少11.2%，中國主要城市新建住宅價格亦按年下降3.2%。

2025年上半年，中國不同行業之經濟表現各異。部分行業如酒店及旅遊業表現理想，其他行業則因國內需求疲弱及「內捲」相關的挑戰而陷入過度競爭，甚至因爭奪微薄利潤或市場份額而進行割喉式價格戰。

匯賢產業信託中期業績

在此艱難的營商環境下，中國房地產租賃業務的挑戰日益嚴峻。於2025年上半年，匯賢產業信託的收益減少人民幣五千三百萬元至人民幣十一億零五百萬元。物業收入淨額下降人民幣五千七百萬元至人民幣六億零八百萬元。該降幅歸因於零售及寫字樓物業組合的租金收入減少，酒店物業組合的理想表現則稍紓緩跌勢。

鑑於此，可供分派總額減少約人民幣九百萬元或46.9%至人民幣一千萬元（2024年：人民幣一千九百萬元）。分派金額之減少乃因物業收入淨額下降，而由於利息開支減少，分派金額的降幅得以收窄。

截至2025年6月30日止六個月，每基金單位分派為人民幣0.0016元（2024年：人民幣0.0030元）。分派比率維持100%。每基金單位中期分派將於2025年9月26日（星期五）派付予在2025年8月27日（星期三）名列匯賢產業信託基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

匯賢產業信託營運表現

匯賢產業信託的物業組合分佈於中國四個主要城市，涵蓋寫字樓、零售、服務式公寓及酒店行業，覆蓋總面積超過一百一十萬平方米。

2025年上半年，不同行業的業務表現各異。在經濟不穩的情況下，中國酒店及旅遊業成為少數表現出色的行業之一。匯賢產業信託的酒店物業組合收入持續穩健增長。然而，房地產租賃市場充斥不利因素，導致寫字樓及商場租金收入下降。

1. 酒店物業組合－高入住率帶動物業收入淨額按年上升43.5%

自中國疫情期之限制解除以來，政府推行多項促進旅遊及消費的政策，中國國內旅遊隨之復甦。

2025年上半年期間，此勢頭延續。根據中國文化和旅遊部的資料，2025年上半年國內出遊人次及國內旅遊消費分別按年增長20.6%及15.2%。

中國擴大免簽證計劃亦令前赴中國之國際旅運復甦，現時，高達七十五個國家之公民可免簽證入境中國。根據中國國家移民管理局的資料，2025年上半年外籍人士跨境旅遊人次按年增加30.2%至三千八百一十萬，其中超過70%為免簽證入境，按年增長53.9%。

然而，面對經濟之不確定性，旅客尤為關注價格，令酒店房價承受下調壓力。根據摩根士丹利的報告，全國酒店之平均可供出租客房收入於2025年第一季度下降5%，及於第二季度下跌4%。

匯賢產業信託酒店物業組合由四間國際連鎖酒店組成，分佈於中國四個主要城市。受惠於旅遊業復甦，酒店物業組合的物業收入淨額按年增長43.5%至人民幣四千七百萬元。

北京東方君悅大酒店－入住率按年增長30%

北京的國內旅遊持續發展，入境旅遊市場亦顯著增長。根據北京市文化和旅遊局的資料顯示，北京於2025年上半年接待逾二百萬外籍旅客，按年增長51.2%。

北京東方君悅大酒店的平均入住率由2024年上半年的54.8%躍升至2025年上半年的71.5%，而同時期的平均每晚房價則由人民幣一千五百二十九元減至人民幣一千四百六十三元。

瀋陽威斯汀酒店－受惠於興旺之冬季旅遊

在政府政策支持下，冬季旅遊及運動被打造成中國的重點旅遊項目。位處中國東北地區的瀋陽，已躍居為全國受歡迎的冰雪旅遊目的地之一。

瀋陽威斯汀酒店的平均入住率由2024年上半年的49.7%上升至2025年上半年的52.3%，平均每晚房價為人民幣五百三十四元(2024年：人民幣五百四十二元)。

成都天府麗都喜來登飯店－競爭激烈惟入住率仍高於73%

成都作為國內熱門旅遊城市，其酒店市場一向競爭激烈。儘管身處競爭熾熱的環境，成都天府麗都喜來登飯店仍有優良表現。成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為73.3%(2024年：74.2%)，平均每晚房價為人民幣五百八十四元(2024年：人民幣六百一十元)。

重慶大都會凱悅酒店－暢旺旅遊推高入住率

縱然消費者的節約成本意識高漲，重慶的國內旅遊仍持續蓬勃發展。重慶大都會凱悅酒店的平均入住率由2024年上半年的75.6%上升至2025年上半年的77.0%，平均每晚房價為人民幣六百二十九元(2024年：人民幣六百四十九元)。

2. 零售物業組合－租賃需求依然疲軟

2025年上半年，中國零售市場有見復甦，但同時存在挑戰。全國消費品總零售銷售額按年增長5.0%，北京零售銷售額卻按年下跌3.8%。

中國政府推出的消費品以舊換新計劃顯著提升汽車、家用電器及電子產品等特定產品類別的零售銷售額，惟此增幅的可持續性未明。

消費市場逐漸出現「降級」趨勢，經濟前景不明朗削弱消費者信心，對價格更為敏感，消費時格外審慎。

過去兩年，「內捲」嚴重影響中國零售市場，一眾零售商及品牌的激烈競爭，通常涉及割喉式價格戰，進而拉低整個行業價格，此難以持續的經營模式往往導致零售商的回報減少，盈利能力也隨之下降。

政府新推行的節約反浪費措施，縱使旨在打壓揮霍風氣，但亦可能進一步影響高端餐飲服務行業。

網上購物近年迅速增長，亦成為削弱零售租賃需求的另一因素。於2025年上半年，中國實物商品的網上零售銷售額上升6.0%，超越總零售銷售額的增長率。鑑於營商環境充滿挑戰，零售商均對未來發展持審慎態度，削弱新設及擴大現有零售面積的需求。

匯賢產業信託零售物業組合包括兩個購物中心：(i)北京東方廣場東方新天地；及(ii)重慶大都會東方廣場商場。於2025年上半年，物業收入淨額為人民幣一億七千萬元（2024年：人民幣二億零六百萬元）。

北京東方廣場東方新天地的平均佔用率為90.1%（2024年：91.8%）。處於困難的零售境況下，為維持佔用率水平，新租賃及續租條款大多是在租金下調的基礎上達成。平均現收月租為每平方米人民幣五百八十七元（2024年：人民幣六百六十元）。重慶大都會東方廣場商場於2025年上半年繼續進行全面資產增值計劃，有關預租工作進展良好，於2025年6月的佔用率約為64.6%，而2024年6月則為30.8%。

3. 寫字樓物業組合－宏觀環境不明削減租賃動力

過去數年，經濟下行壓力引致全中國寫字樓租賃需求下降，許多企業因應業務縮減及裁員而縮小租賃面積甚至關閉其寫字樓，租戶亦傾向注重控制開支，於落實新租約時態度猶豫。不同城市之寫字樓均呈現持續的租金下跌及空置率上升趨勢。2025年上半年亦沒有顯著改善。匯賢產業信託寫字樓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方經貿城；及(ii)重慶大都會東方廣場商廈。於2025年上半年，物業收入淨額為人民幣三億四千八百萬元（2024年：人民幣三億八千四百萬元）。

於2025年第二季度，北京甲級寫字樓空置率處於20.2%[1]的較高水平，淨有效租金按年下跌14.9%[1]。業主繼續提供具競爭力的租賃優惠以吸引及挽留優質租戶。北京東方廣場東方經貿城的平均現收月租為每平方米人民幣二百四十八元（2024年：人民幣二百六十三元），平均佔用率為81.3%（2024年：85.6%）。

重慶的寫字樓租賃需求持續減弱。於2025年上半年，該市甲級寫字樓空置率為32.7%[2]。重慶大都會東方廣場商廈的平均佔用率為73.9%(2024年：77.8%)，平均現收月租為每平方米人民幣八十元(2024年：人民幣八十七元)。

資料來源：

1. 高力，《2025年第二季度北京甲級寫字樓市場概況》(2025年6月)
2. 戴德梁行，《2025年二季度重慶寫字樓與零售市場概況》(2025年7月)

4. 服務式公寓物業組合－租賃需求維持穩定

於2025年上半年，北京高端服務式公寓的租賃需求穩定。服務式公寓租賃需求主要仍來自本地市場，外籍人士數量尚未恢復至疫情前水平。

匯賢產業信託旗下服務式公寓的表現維持穩定，物業收入淨額為人民幣四千三百萬元(2024年：人民幣四千三百萬元)。平均佔用率由2024年上半年的86.3%升至2025年上半年的88.0%。

財務狀況

過去兩年，匯賢產業信託一直致力降低債務水平，以紓緩高利息開支帶來的影響。總債務金額由2024年初的人民幣六十六億零一百萬元減至2025年6月的人民幣五十七億五千九百萬元，十八個月內減少人民幣八億四千二百萬元。故此，利息開支亦由2024年上半年的人民幣一億八千八百萬元降至2025年上半年的人民幣一億一千九百萬元。

於2025年6月30日，匯賢產業信託的總債務為人民幣五十七億五千九百萬元(於2024年12月31日為人民幣五十七億七千七百萬元)。於2025年6月30日，銀行結餘及持有之現金為人民幣三十二億三千萬元(於2024年12月31日為人民幣二十九億七千七百萬元)。債務對資產總值比率於2025年6月30日為17.0%(於2024年12月31日為16.8%)。

匯賢產業信託的收益以人民幣結算，所有債務於2024年之前均以港元計價，當償還貸款時，分派會因人民幣匯率浮動而變化。匯賢產業信託於2025年上半年持續減少港元貸款，並訂立人民幣貸款，以減輕貨幣波動風險。人民幣貸款佔未償還銀行貸款總額的比例由2024年12月31日的34%增至2025年6月30日的57%，而同期港元貸款佔比則由66%降至43%。

前瞻－不確定性或繼續主導發展

2025年上半年的挑戰或將於本年持續影響營商環境。地緣政治衝突不斷、貿易戰如箭在弦，加上氣候風險，預料將繼續加劇宏觀經濟之波動，並阻礙全球經濟發展。

儘管2025年上半年國內生產總值表現優於預期，中國經濟仍面臨多重挑戰。貿易戰、消費疲弱及房地產市場持續低迷帶來的不利影響日益嚴峻，必須加倍警惕。

國內及國際旅遊持續復甦，酒店物業組合的入住率或可保持現況。然而，旅客傾向以節約為本，在此大前題下，酒店房價可能受壓。

另一方面，由於消費市道疲弱，零售租賃市場短期內難望改善。因應全球經濟不明朗及貿易戰升溫，寫字樓物業組合的租金及佔用率料將持續受壓。

美國進一步降息的幅度及步伐難以預測，而香港現行的利率環境亦可能隨各項因素而變化，人民幣匯率預計將繼續波動。處身多變的形勢下，匯賢產業信託繼續採取審慎的財務策略。

於2025年5月，中國政府推出一系列政策以提振經濟發展，包括降息及向市場注入額外流動資金。預計支援政策將進一步刺激經濟及國內消費增長，並著力處理「內捲」問題。儘管我們對當前宏觀經濟的挑戰保持防範，我們仍對中國經濟的基本實力充滿信心。

本人謹代表管理人，藉此機會向各持份者，尤其是基金單位持有人及受託人一直以來的支持與信任表示感謝。此外，集團同仁盡忠職守、努力不懈和全然投入，亦謹此向他們致以由衷謝意。

滙賢房託管理有限公司
（作為匯賢產業信託的管理人）
主席
甘慶林
香港，2025年8月8日

資產組合概覽

截至2025年6月30日，匯賢產業信託的資產組合包括：

(1) 匯賢產業信託於Hui Xian (B.V.I.) Limited的投資，而Hui Xian (B.V.I.) Limited則持有滙賢投資有限公司(「滙賢投資」)。滙賢投資為北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場公司」)的境外股東。滙賢投資持有北京東方廣場公司約99.99999983%之股權及享有其100%之分派權益。北京東方廣場公司為於中華人民共和國(「中國」)成立的有限責任公司，持有北京東方廣場的土地使用權及房屋擁有權；

(2) 匯賢產業信託於Chongqing Overseas Investment Limited的投資，而Chongqing Overseas Investment Limited則持有重慶投資有限公司。重慶投資有限公司持有重慶大都會東方廣場有限公司的全部股權。重慶大都會東方廣場有限公司為於中國成立的有限責任公司，持有重慶大都會東方廣場的土地使用權及房屋擁有權；

(3) 匯賢產業信託於Shenyang Investment (BVI) Limited的投資，而Shenyang Investment (BVI) Limited則持有瀋陽投資(香港)有限公司(「瀋陽投資香港」)。瀋陽投資香港為瀋陽麗都商務有限公司(「瀋陽麗都」)的境外股東。瀋陽投資香港持有瀋陽麗都的70%之股權及享有其70%之分派權益。瀋陽麗都為於中國成立的有限責任公司，持有瀋陽威斯汀酒店的土地使用權及房屋擁有權；

(4) 匯賢產業信託於重慶酒店投資有限公司的投資，而重慶酒店投資有限公司則持有亨事達(香港)有限公司。亨事達(香港)有限公司持有重慶東廣大都會酒店有限公司的全部權益。重慶東廣大都會酒店有限公司為於中國成立的有限責任公司，持有重慶大都會凱悅酒店的土地使用權及房屋擁有權；以及

(5) 匯賢產業信託於新盛資源有限公司的投資，而新盛資源有限公司持有Chengdu Investment Limited。Chengdu Investment Limited為成都長天有限公司(「成都長天」)的境外股東。Chengdu Investment Limited持有成都長天的69%之股權及享有其69%之分派權益。成都長天為於中國成立的有限責任公司，持有成都天府麗都喜來登飯店的土地使用權及房屋擁有權。

業務回顧

酒店物業組合

2025年上半年，中國國內旅遊發展良好，增長動力持續。根據中國文化和旅遊部的資料，國內出遊人次及國內旅遊消費分別按年增長20.6%及15.2%。

中國入境旅遊亦持續復甦，增長主要源自中國擴大免簽證入境計劃規模。目前，75國公民可免簽證赴華旅遊。根據中國國家移民管理局的資料，2025年上半年外籍人士跨境旅遊人次按年激增30.2%至3,810萬，其中超過70%為免簽證入境，按年增長53.9%。

然而，面對經濟不穩，旅客尤為關注價格，房價遂承受下調壓力。根據摩根士丹利的報告，2025年第一季度及第二季度全國酒店之平均可供出租客房收入分別下降5%及4%。

匯賢產業信託酒店物業組合由四間國際連鎖酒店組成，分佈於中國四個主要城市。期內收益增加至人民幣2.51億元(2024年：人民幣2.29億元)，物業收入淨額增至人民幣4,700萬元(2024年：人民幣3,200萬元)，超越2019年水平。

(i) 北京東方君悦大酒店

由於國內及國際旅遊市場回暖，北京酒店客房之需求持續攀升。根據北京市文化和旅遊局的資料，2025年上半年北京入境遊人次達至逾200萬，按年增長51.2%。

北京東方君悦大酒店的平均入住率增至71.5%(2024年：54.8%)，平均每晚房價為人民幣1,463元(2024年：人民幣1,529元)。

(ii) 瀋陽威斯汀酒店(佔70%權益)

冬季旅遊及運動在中國日趨盛行，位於中國東北地區的瀋陽，已成為全國受歡迎的冰雪旅遊熱點之一。於2025年上半年，瀋陽威斯汀酒店平均入住率增至52.3%(2024年：49.7%)，平均每晚房價為人民幣534元(2024年：人民幣542元)。

(iii) 成都天府麗都喜來登飯店(69%權益)

成都作為國內熱門旅遊城市，惟其酒店市場一向競爭激烈。成都天府麗都喜來登飯店的平均入住率為73.3%(2024年：74.2%)，平均每晚房價為人民幣584元(2024年：人民幣610元)。

(iv) 重慶大都會凱悦酒店

重慶仍是國內旅遊熱門目的地。於2025年上半年，重慶大都會凱悦酒店的平均入住率增至77.0%（2024年：75.6%），平均每晚房價為人民幣629元（2024年：人民幣649元）。

零售物業組合

匯賢產業信託的零售物業組合包括兩個大型購物中心：(i)北京東方廣場東方新天地；及(ii)重慶大都會東方廣場商場，兩者合共提供約222,000平方米的零售面積。

於2025年上半年，收益為人民幣2.96億元（2024年：人民幣3.26億元），物業收入淨額為人民幣1.70億元（2024年：人民幣2.06億元）。

(i) 北京東方廣場東方新天地

於2025年上半年，北京東方廣場東方新天地之收益為人民幣2.86億元（2024年：人民幣3.18億元），物業收入淨額為人民幣1.94億元（2024年：人民幣2.22億元），平均現收月租為每平方米人民幣587元（2024年：人民幣660元）。平均佔用率達90.1%（2024年：91.8%）。

(ii) 重慶大都會東方廣場商場

重慶大都會東方廣場商場繼續進行全面資產增值計劃，有關預租工作進展良好，於2025年6月，佔用率為64.6%，而於2024年6月則為30.8%。

寫字樓物業組合

面對當前的經濟環境，中國眾多企業在寫字樓租賃方面均採取審慎策略，優先考慮成本效益而非追求擴張。部分租戶因業務縮減及裁員而縮小租用面積甚至關閉寫字樓。2025年上半年，寫字樓租賃需求持續低迷。

匯賢產業信託的寫字樓物業組合包括：(i)北京東方廣場東方經貿城；及(ii)重慶大都會東方廣場商務大樓，收益為人民幣4.78億元（2024年：人民幣5.23億元），物業收入淨額為人民幣3.48億元（2024年：人民幣3.84億元）。

(i) 北京東方廣場東方經貿城

在普遍緊縮開支的經濟氛圍下，北京寫字樓租賃需求於2025年上半年依然疲弱。首都甲級寫字樓空置率於2025年第二季度高企在20.2%[1]的水平，業主不得不降低租金並提供更多優惠以爭取租戶。

北京東方廣場東方經貿城由八座樓宇組成，提供逾300,000平方米的甲級寫字樓面積。其多元租戶來自不同行業，涵蓋金融與銀行、保險、會計、科技、法律、醫藥、媒體和廣告，以及消費品，也有租戶屬政府相關機構。

於2025年上半年，東方經貿城的收益為人民幣4.58億元(2024年：人民幣5.02億元)，物業收入淨額為人民幣3.37億元(2024年：人民幣3.72億元)，平均佔用率為81.3%(2024年：85.6%)。平均現收月租為每平方米人民幣248元(2024年：人民幣263元)，而平均成交月租是每平方米人民幣218元(2024年：人民幣244元)。

(ii) 重慶大都會東方廣場商務大樓

重慶甲級寫字樓於2025年上半年之空置率為32.7%[2]，其租賃需求持續疲弱，乃主要由於營商環境不明朗。

重慶大都會東方廣場商務大樓位處解放碑中央商務區的核心位置，有多家領事館、政府相關機構，以及來自不同行業如保險與金融服務、零售與消費品、物流、專業顧問及健康護理等企業坐落其中。

於2025年上半年，錄得收益人民幣2,000萬元(2024年：人民幣2,100萬元)，物業收入淨額人民幣1,100萬元(2024年：人民幣1,200萬元)，平均佔用率為73.9%(2024年：77.8%)。平均現收月租為每平方米人民幣80元(2024年：人民幣87元)，而平均成交月租為每平方米人民幣74元(2024年：人民幣94元)。

資料來源：
1. 高力，《2025年第二季度北京甲級寫字樓市場概況》(2025年6月)
2. 戴德梁行，《2025年二季度重慶寫字樓與零售市場概況》(2025年7月)

服務式公寓物業組合

於2025年上半年，匯賢產業信託的服務式公寓物業組合收益為人民幣8,000萬元(2024年：人民幣8,000萬元)，物業收入淨額為人民幣4,300萬元(2024年：人民幣4,300萬元)。北京東方廣場東方豪庭公寓的平均入住率達88.0%(2024年：86.3%)。

財務回顧

物業收入淨額

截至2025年6月30日止六個月的物業收入淨額為人民幣6.08億元。

分派

分派金額

匯賢產業信託將就截至2025年6月30日止六個月向基金單位持有人作出分派，總額為人民幣1,000萬元(「2025年中期分派」)。2025年中期分派相當於匯賢產業信託於2025年1月1日至2025年6月30日止期間的可供分派總額之100%，並將以人民幣派付。分派金額包括匯賢產業信託若干資本性質的溢利元素，該資本性質項目的金額為人民幣1,000萬元(2024年：人民幣1,900萬元)。

每基金單位分派

每基金單位分派按於2025年6月30日已發行基金單位數目計算，2025年1月1日至2025年6月30日止期間的中期每基金單位分派為人民幣0.0016元。於2025年6月30日的基金單位收市價為人民幣0.51元。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

2025年中期分派的記錄日期將為2025年8月27日(星期三)(「記錄日期」)。基金單位持有人的過戶登記將於2025年8月25日(星期一)至2025年8月27日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停，期間不會辦理基金單位過戶登記。中期分派預期將於2025年9月26日(星期五)派付予在記錄日期名列基金單位持有人名冊的基金單位持有人。

為符合享有2025年中期分派的資格，所有已填妥的過戶表格(連同有關基金單位證書)必須於2025年8月22日(星期五)下午4時30分前送抵匯賢產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716室。

根據信託契約，倘有權享有任何分派的匯賢產業信託基金單位持有人於宣佈有關分派日期起計六年內並無申索任何分派，則有關分派將被沒收及轉撥至匯賢產業信託資產。

債務狀況

於2025年1月，滙賢投資提用上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行提供的三年期無抵押貸款人民幣5.68億元。融資目的是為一般營運資金進行融資。

於2025年1月，滙賢投資悉數償還於2021年12月提用的三年期無抵押貸款6億港元。

於2025年6月，滙賢投資提用華夏銀行股份有限公司香港分行提供的三年期無抵押貸款人民幣3.5億元。融資目的是為一般營運資金進行融資。

於2025年6月，滙賢投資提用華僑銀行有限公司提供的三年期無抵押貸款人民幣4億元。融資目的是為一般營運資金進行融資。

於2025年6月，滙賢投資悉數償還於2022年6月提用的三年期無抵押貸款8億港元。

匯賢產業信託的所有融資為無抵押且非後償，與滙賢投資所有其他無抵押及非後償之債務的地位相等。

於2025年6月30日，匯賢產業信託的總債務為人民幣57.59億元(2024年12月31日：人民幣57.77億元)。57%及43%的債務分別以人民幣及港元計值。按匯賢產業信託於2025年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值人民幣210.38億元(2024年12月31日：人民幣214.20億元)計算，匯賢產業信託的債務對資產淨值比率為27.4%(2024年12月31日：27.0%)。同時，於2025年6月30日的債務對資產總值比率為17.0%(2024年12月31日：16.8%)。

銀行結餘及資產狀況

於2025年6月30日，匯賢產業信託的銀行結餘及現金為人民幣32.30億元(2024年12月31日：人民幣29.77億元)。銀行結餘及現金主要以人民幣列值。匯賢產業信託並無進行任何貨幣對沖。

匯賢產業信託間接持有位於中國北京市東長安街一號建築面積為787,059平方米的建築群之權益，其中包括132,584平方米的購物中心、八座甲級寫字樓、三座服務式公寓及一家五星級酒店，整個建築群統稱為北京東方廣場。匯賢產業信託通過其特別目的投資工具滙賢投資(為北京東方廣場公司的境外股東)持有北京東方廣場的權益。北京東方廣場公司持有北京東方廣場的土地使用權及房屋所有權。

據Kroll (HK) Limited(「Kroll」)進行的估值，八座寫字樓、購物中心及停車場於2025年6月30日的估值為人民幣232.85億元(2024年12月31日：人民幣237.29億元)，較2024年12月31日的估值下跌1.9%。連同酒店及服務式公寓，北京東方廣場公司於2025年6月30日的物業總值為人民幣271.21億元，而2024年12月31日則為人民幣276.53億元。

匯賢產業信託間接擁有重慶大都會東方廣場的全部權益，其為一項建築面積為164,360平方米的綜合商業物業發展項目，位於重慶渝中區解放碑的中央商務區，當中包括購物中心及一座甲級寫字樓。

於2025年6月30日，Kroll將購物中心、寫字樓及停車場的估值為人民幣21.09億元(2024年12月31日：人民幣23.28億元)。該等物業於2025年6月30日的物業總值為人民幣21.09億元(2024年12月31日：人民幣23.28億元)。

匯賢產業信託間接擁有亨事達(香港)有限公司全部權益，因而間接擁有重慶大都會凱悦酒店，一幢52,238平方米的38層高酒店大廈的全部權益。該酒店毗鄰重慶大都會東方廣場。

於2024年12月31日，Kroll將重慶大都會凱悦酒店的酒店物業估值為人民幣3.67億元。該酒店於2025年6月30日的物業總值為人民幣2.07億元(2024年12月31日：人民幣2.31億元)。

匯賢產業信託透過Chengdu Investment Limited間接擁有成都天府麗都喜來登飯店69%權益。成都天府麗都喜來登飯店為一幢56,350平方米的37層高酒店大廈，位於成都市中心，座落於地標天府廣場的北部。

於2024年12月31日，Kroll將成都天府麗都喜來登飯店的酒店物業估值為人民幣6億元。該酒店於2025年6月30日的物業總值為人民幣5.07億元(2024年12月31日：人民幣5.19億元)。

匯賢產業信託間接持有瀋陽威斯汀酒店擁有人瀋陽麗都的70%分派權。瀋陽威斯汀酒店位處瀋陽南部新建中央商務區，樓高30層，建築面積為78,451平方米。

於2024年12月31日，Kroll將瀋陽麗都的酒店物業估值為人民幣6.65億元。該酒店於2025年6月30日的物業總值為人民幣4.74億元(2024年12月31日：人民幣4.87億元)。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2025年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為人民幣210.38億元(2024年12月31日：人民幣214.20億元)，每基金單位為人民幣3.2251元，較2025年6月30日基金單位收市價人民幣0.51元溢價532.4%(2024年12月31日：每基金單位人民幣3.3141元，較2024年12月31日基金單位收市價人民幣0.495元溢價569.5%)。

資產抵押

匯賢產業信託並無將其物業抵押予任何金融機構或銀行。受託人(作為匯賢產業信託受託人)及匯賢產業信託的若干特別目的投資工具就本集團信貸融資提供擔保。

承擔

於2025年6月30日，除對北京東方廣場、北京東方君悅大酒店、成都天府麗都喜來登飯店及重慶大都會東方廣場資產提升計劃的資本承擔外，匯賢產業信託並無任何重大承擔。

僱員

於2025年6月30日，匯賢產業信託透過其附屬公司及分公司在香港和中國僱用合共902名僱員，其中867名僱員履行酒店營運職能及服務，而35名僱員則處理酒店營運職能及服務以外的法律、監管及其他行政事宜，並提供商業職能及服務，包括租賃及若干其他物業管理職能及服務。

除上文披露者外，匯賢產業信託由管理人負責管理，於2025年6月30日並無直接聘用任何員工。

企業
管治

管理人乃為管理匯賢產業信託之目的而成立。管理人致力建立良好企業管治慣例及程序。管理人的企業管治原則注重具質素的董事會、健全的內部監控制度、對全體基金單位持有人提供多樣性、透明度和問責。管理人已採納一套合規手冊（以及不時修訂），其中載有管理人為遵守信託契約、《房地產投資信託基金守則》及其他適用法律、法規及規例而應用的主要程序、制度和措施。合規手冊亦載有規管（其中包括）管理人董事會所進行活動的企業管治政策。

於截至2025年6月30日止六個月，管理人及匯賢產業信託在重大事項上均已遵守合規手冊、企業管治政策、信託契約及《房地產投資信託基金守則》的條文以及《證券及期貨條例》及上市規則的適用條文。

認可架構

匯賢產業信託為香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）根據《證券及期貨條例》第104條認可之集體投資計劃，受《房地產投資信託基金守則》之條文規管。管理人獲證監會根據《證券及期貨條例》第116條發牌進行受規管之資產管理活動。於本報告刊發日期，蔣領峰先生（管理人之行政總裁及執行董事）、李智健先生（管理人之營運總監及執行董事）、黎慧妍女士（管理人之財務總監及執行董事）、程嵩先生（管理人之副項目發展總監）及鄧曉彤女士（管理人之企業發展總監）為根據《證券及期貨條例》第125條及《房地產投資信託基金守則》第5.4條之規定的管理人之負責人員。

受託人德意志信託（香港）有限公司已根據《受託人條例》（香港法例第29章）第77條註冊為一所信託公司，並符合資格作為按照《證券及期貨條例》及根據《房地產投資信託基金守則》認可之集體投資計劃的受託人。

受託人及管理人之職責

受託人與管理人互相獨立。根據信託契約，受託人主要負責為基金單位持有人的利益安全保管匯賢產業信託之資產及為彼等的利益持有信託資產。管理人於信託契約下之職責為根據信託契約僅以基金單位持有人之利益管理匯賢產業信託及其資產，並履行一般法律對其身為匯賢產業信託管理人施加的職責，尤其確保匯賢產業信託之財務及經濟事宜是僅以基金單位持有人之利益進行專業管理。

管理人董事會

管理人董事會現時由十名董事組成，其中四名為獨立非執行董事。

董事會負責管理人之企業管治及整體管理。董事會設立管理目標，並監督達成有關目標。董事會亦負責規劃匯賢產業信託之策略業務方向及進行風險管理。全體董事會成員均會參與有關企業管治、業務營運及風險、財務表現以及董事提名及檢討的相關事宜。董事會已就管理人及匯賢產業信託建立管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

截至2025年6月30日止六個月之管理人董事為甘慶林先生(主席及非執行董事)；蔣領峰先生、李智健先生及黎慧妍女士(執行董事)；葉德銓先生及林惠璋先生(非執行董事)；及李焯芬教授、蔡冠深博士、殷可先生及胡定旭先生(獨立非執行董事)。

除胡定旭先生及黎慧妍女士自2025年3月7日起獲委任為提名委員會成員外，截至2025年6月30日止六個月，董事會或其任何委員會之成員概無變動。

董事會委員會

管理人已設立以下董事會委員會：

(1) 審核委員會：負責監督及評估管理人內部監控之有效性。其亦審閱為載入財務報告而編製之資料是否具備質量及可靠，並負責提名外聘核數師及內部核數師，就管理人、匯賢產業信託及其特別目的投資工具而言檢討現時審核之有關成本、範圍及表現諸方面是否屬足夠；

(2) 披露委員會：負責審閱向基金單位持有人披露之資料及向公眾發表公告之相關事宜；

(3) 特定(融資)委員會：負責審閱對沖策略、融資和重新融資安排，以及為對沖而涉及衍生工具的交易等相關事宜；及

(4) 提名委員會：負責制定提名程序以及識別、挑選及推薦管理人董事候選人的程序及準則。

利益衝突

董事會根據管理人之組織章程、適用法律、規則及規例管理所有利益衝突。一般而言，管理人確保所有與匯賢產業信託有關之利益衝突已被管理或避免。管理人已設立下列措施，處理利益衝突事宜：

(1) 除非經證監會批准，否則管理人不會管理匯賢產業信託以外的任何房地產投資信託基金，亦不會管理除匯賢產業信託擁有所有權權益或投資之房地產資產以外之任何其他房地產資產；

(2) 管理人建立內部監控系統，以確保匯賢產業信託與其關連人士進行的關連人士交易按符合《房地產投資信託基金守則》之程序及／或條款（或如適用的符合證監會規定的豁免條件）受到監察及進行，同時其他可能出現的潛在利益衝突亦被受監察；

(3) 所有利益衝突均須由全體董事會（包括獨立非執行董事）管理；及

(4) 管理人的任何董事如對管理人董事會會議上提呈之決議案涉及的主體事項有重大利益，須放棄就有關決議案投票，且不得計入有關決議案獲提呈的董事會會議之法定人數內。

中期報告審閱

管理人之審核委員會及披露委員會已按照其職權範圍審閱匯賢產業信託截至2025年6月30日止六個月之中期業績，而管理人之披露委員會亦已按照其職權範圍審閱中期報告，並向董事會建議予以批准。匯賢產業信託截至2025年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由匯賢產業信託之獨立核數師執業會計師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

規管董事或管理人買賣基金單位及披露於基金單位之權益之守則

管理人已採用一套載於合規手冊內之規管董事或管理人買賣基金單位之守則(「基金單位買賣守則」),以規管董事、管理人以及管理人或匯賢產業信託特別目的投資工具之若干行政總裁(統稱「管理層人士」)之基金單位買賣。經向各董事、管理人及管理層人士作出特定查詢後,彼等均確認於截至2025年6月30日止六個月已遵守基金單位買賣守則所載的規定準則(當中載有管理層人士進行匯賢產業信託證券交易時須計量的行為規定準則,其條款不遜於上市規則附錄C3所載上市公司董事進行證券交易守則之條款)。

董事資料變動

除下述者外,董事資料自最近一次刊發年度報告以來概無任何變動:

- 殷可先生自2025年6月26日起由分眾傳媒信息技術股份有限公司「獨立非執行董事」變更為「非執行董事」。
- 林惠璋先生(「林先生」)自2025年5月24日起辭任置富資產管理有限公司非執行董事。
- 林先生自2025年5月28日起退任泓富資產管理有限公司非執行董事一職。

已發行之新基金單位

於截至2025年6月30日止六個月,已向管理人發行59,825,279個新基金單位,作為支付部份管理人費用。

於2025年6月30日,已發行的基金單位總數為6,523,199,235個基金單位。

基金單位之回購、出售或贖回

於截至2025年6月30日止六個月,管理人概無代表匯賢產業信託或由匯賢產業信託擁有並控制之任何特別目的投資工具回購、出售或贖回匯賢產業信託基金單位。

公眾持有之基金單位量

據管理人所知悉,於2025年6月30日,有逾25%已發行及流通的匯賢產業信託基金單位由公眾人士持有。

關連人士
交易

關連人士交易及相關豁免

豁免嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》之若干規定

證監會於2011年4月根據《證券及期貨條例》第104條認可匯賢產業信託及其後不時，就涉及匯賢產業信託的若干關連人士交易授出豁免(「該等豁免」)。據此，匯賢產業信託毋須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》第8章項下之披露及基金單位持有人批准之規定。部分該等豁免於其後經基金單位持有人批准(如有需要)應用、作出修訂及╱或延長。授出該等豁免之條款及條件已於匯賢產業信託2011年的中期報告以及管理人不時刊發之公告中披露。截至2025年6月30日止六個月，匯賢產業信託已遵守該等豁免之條款及條件。

關連人士交易

下文載列截至2025年6月30日止六個月所訂立之關連人士交易(根據證監會及╱或香港上市規則豁免披露及╱或授出之豁免而未有包括的交易除外)之資料概要。

關連人士交易－收入

下表呈列截至2025年6月30日止六個月匯賢產業信託獲取收入的關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與匯賢產業信託的關係	關連人士交易的性質	截至2025年6月30日止六個月的收入 人民幣千元
長江實業集團有限公司	主要持有人之間接控股公司[1]	租賃及許用交易	50
北京港基世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人[1]	租賃及許用交易	1,008
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人[1]	租賃及許用交易	1,075
北京穩得高投資顧問有限公司	主要持有人之聯繫人[1]	租賃及許用交易	38
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	租賃及許用交易	252
瀋陽麗都商務有限公司	關連附屬公司	利息收入	3,313
總計			5,736

附註：

1. 主要持有人為Noblecrown Investment Limited（「Noblecrown」）。

「聯繫人」、「主要持有人」及「關連附屬公司」具有其按《房地產投資信託基金守則》和香港上市規則所界定的相同涵義。

關連人士交易－開支

下表呈列截至2025年6月30日止六個月匯賢產業信託須付開支的關連人士交易的資料：

關連人士名稱	**與匯賢產業信託的關係**	**關連人士交易的性質**	**截至2025年6月30日止六個月的開支** 人民幣千元
北京港基世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人[1]	物業管理費	10,815
北京高衛世紀物業管理有限公司	主要持有人之聯繫人[1]	物業管理費	12,832
家利物業管理（深圳）有限公司	主要持有人之聯繫人[1]	物業管理費	6,481
北京匯賢企業管理有限公司	管理人之附屬公司	物業管理人費用	33,886
總計			64,014

附註：

1. 主要持有人為Noblecrown Investment Limited（「Noblecrown」）。

「聯繫人」及「主要持有人」具有其按《房地產投資信託基金守則》和香港上市規則所界定的相同涵義。

關連人士交易

管理人及受託人提供服務的條款及報酬

根據《房地產投資信託基金守則》第8.7E條，管理人及受託人按照匯賢產業信託組成文件所述而向匯賢產業信託提供的服務不應視為關連人士交易。因此，上文並無披露該等服務。於截至2025年6月30日止六個月，匯賢產業信託根據信託契約應付受託人及管理人之費用總額（現金及╱或基金單位）分別為人民幣1,578,000元及人民幣53,907,000元。受託人及管理人截至2025年6月30日止六個月提供服務的詳情分別載於本中期報告第36至第37頁匯賢產業信託的綜合財務報表附註1(b)及1(c)。

關連人士的權益

根據於2025年6月30日給予管理人之資料，以下各人士根據《房地產投資信託基金守則》為匯賢產業信託的關連人士，就管理人所知，彼等持有或擁有匯賢產業信託基金單位的權益如下：

名稱	所持基金單位數量	於2025年6月30日所持基金單位百分比[1]
長江實業集團有限公司(「長江實業」)的附屬公司[2]	2,307,164,943	35.36%
中國人壽保險(集團)公司的附屬公司[3]	865,406,000	13.26%

附註：

聯繫人、關連人士、附屬公司及主要持有人各詞彙於《房地產投資信託基金守則》或香港上市規則界定。

1. 按照於2025年6月30日已發行的基金單位總數6,523,199,235個計算。

2. 長江實業之該等附屬公司為Noblecrown Investment Limited(「Noblecrown」)(於2025年6月30日持有1,091,083,328個基金單位)、Wisdom Ally Limited(「Wisdom Ally」)(於2025年6月30日持有403,436,480個基金單位)、Wealth Finder Limited(「Wealth Finder」)(於2025年6月30日持有160,707,917個基金單位)、Heathcliff Developments Limited(「Heathcliff Developments」)(於2025年6月30日持有586,884,405個基金單位)及滙賢房託管理有限公司(「管理人」)(於2025年6月30日持有65,052,813個基金單位)。所有該等公司為管理人(匯賢產業信託的關連人士)的聯繫人。

   此外，由於《證券及期貨條例》第XV部視作適用，按照管理人獲得的資料：

   (i) 於2025年6月30日，長江實業及透過其擁有Noblecrown及Heathcliff Developments股本中權益的各中間控股公司(即Mighty State Limited、Novel Trend Holdings Limited、Paola Holdings Limited及Burgeon Force Limited)被當作於Noblecrown及Heathcliff Developments擁有權益的基金單位中擁有權益；

   (ii) 於2025年6月30日，Noblecrown(Wisdom Ally、Wealth Finder及管理人為其附屬公司)被當作於Wisdom Ally、Wealth Finder及管理人分別持有的基金單位中擁有權益；及

   (iii) 於2025年6月30日，鑒於長江實業持有上述中間控股公司(藉此持有Noblecrown及Heathcliff Developments)的權益，故此長江實業被當作於Wisdom Ally、Wealth Finder及管理人持有的基金單位中擁有權益。

3. 該等附屬公司為中國人壽保險(海外)股份有限公司及Po Lian Enterprises Limited，均為匯賢產業信託之主要持有人或被視為主要持有人。

權益披露

管理人權益

於2025年6月30日，管理人持有匯賢產業信託的65,052,813個基金單位。

管理人的董事及最高行政人員的權益

於2025年6月30日，下列人士均為管理人董事及最高行政人員，因此按照《房地產投資信託基金守則》及／或香港上市規則為匯賢產業信託的關連人士，且就管理人所知，彼等持有或擁有匯賢產業信託基金單位的權益如下：

姓名	於2025年6月30日所持基金單位數量
甘慶林	841,316[1]
葉德銓	1,100,000[2]
蔣領峰	107,522[3]
班唐慧慈	142,856[4]

附註：

1. 該等基金單位由管理人之主席及非執行董事甘慶林先生作為被動受託人持有，此乃由甘先生自願披露。

2. 該等基金單位由管理人之非執行董事葉德銓先生作為實益擁有人持有。

3. 該等基金單位由管理人之執行董事及行政總裁蔣領峰先生作為實益擁有人持有。

4. 該等基金單位由管理人之副行政總裁班唐慧慈女士作為實益擁有人持有。

除上文披露者外，管理人並不知悉匯賢產業信託的任何關連人士於2025年6月30日持有匯賢產業信託的任何基金單位。

Deloitte.

德勤

致滙賢房託管理有限公司董事會
(作為匯賢產業信託的管理人)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱刊載於第27頁至第59頁匯賢產業信託及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表,當中包括於2025年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表、簡明綜合現金流量表及分派表以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,上市公司必須以符合其中相關規定及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)之方式編製中期財務資料之報告。滙賢房託管理有限公司(作為匯賢產業信託之管理人)須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。我們之責任是根據審閱之結果,對該等簡明綜合財務報表作出結論,並根據協定聘任條款僅向　閣下(作為一個團體)報告,除此之外本報告別無其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員詢問,並運用分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

按照我們之審閱工作,我們並沒有發現到任何事項,使我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2025年8月8日

簡明綜合 全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年 人民幣百萬元 （未經審核）
收入	*5*	**1,105**	1,158
其他收入	*6*	**28**	40
投資物業公允價值減少		**(714)**	(571)
存貨消耗		**(17)**	(17)
員工成本		**(76)**	(75)
折舊		**(159)**	(157)
其他營運開支	*7*	**(390)**	(401)
融資成本（包括匯兑差額）	*8*	**(85)**	(260)
管理人費用	*9*	**(54)**	(56)
房地產投資信託基金開支	*10*	**(5)**	(7)
除税前及與基金單位持有人交易前之虧損		**(367)**	(346)
所得税開支	*11*	**(44)**	(31)
與基金單位持有人交易前之期內虧損		**(411)**	(377)
向基金單位持有人的分派		**(7)**	(19)
與基金單位持有人交易後之期內虧損		**(418)**	(396)
其他全面收入：			
不會重新分類至損益之項目			
轉撥至投資物業時之使用權資產			
重估收益（除税後）		**–**	23
與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額		**(418)**	(373)

簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年 人民幣百萬元 （未經審核）
以下人士應佔與基金單位持有人交易前之期內虧損：			
非控股權益		**(7)**	(11)
基金單位持有人		**(404)**	(366)
		(411)	(377)
以下人士應佔與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額：			
非控股權益		**(7)**	(11)
基金單位持有人		**(411)**	(362)
		(418)	(373)
每基金單位基本虧損*（人民幣元）*	*12*	**(0.0623)**	(0.0574)

分派表

截至2025年6月30日止六個月

	2025年 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年 人民幣百萬元 （未經審核）
與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔期內虧損	**(404)**	(366)
調整（*附註(i)*）：		
管理人費用	**–**	28
遞延税項	**(3)**	(3)
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兑（收益）虧損淨額	**(38)**	38
銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兑虧損淨額	**(152)**	(124)
現金與會計融資成本之間的差異	**(2)**	6
其他非現金收益	**–**	(1)
	(195)	(56)
經調整虧損總額	**(599)**	(422)
額外可供動用金額（*附註(ii)*）	**609**	441
可供分派金額	**10**	19
分派比率（*附註(iii)*）	**100%**	100%
額外已分派金額（*附註(ii)*）	**10**	19
向基金單位持有人的分派 報告期末後擬派之中期分派	**10**	19
每基金單位分派（*人民幣元*）（*附註(iv)*）	**0.0016**	0.0030

截至2025年6月30日止六個月

附註：

(i) 就本期間所作調整包括：

(a) 截至2025年6月30日止六個月，全部管理人費用應以現金支付。

截至2024年6月30日止六個月，管理人費用總額人民幣56百萬元，其中應付管理人費用人民幣28百萬元以基金單位形式支付(已發行54,084,194個基金單位)。差額人民幣28百萬元應以現金支付。

(b) 截至2025年6月30日止六個月，與加速稅項折舊有關的遞延稅項抵免人民幣3百萬元(2024年：人民幣3百萬元)。

(c) 截至2025年6月30日止六個月，銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌收益淨額為人民幣38百萬元(2024年：銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兌虧損淨額為人民幣38百萬元)。

(d) 截至2025年6月30日止六個月，過往從分派表中調整撥出的銀行貸款及借貸手續費用之累計未變現匯兌虧損淨額人民幣152百萬元已變現，並於償還貸款時經調整撥回(2024年：人民幣124百萬元)。

(e) 截至2025年6月30日止六個月，就現金融資成本減去會計融資成本作出人民幣2百萬元的調整(2024年：就會計融資成本減去現金融資成本作出人民幣6百萬元的調整)。

(f) 截至2024年6月30日止六個月的其他非現金收益為人民幣1百萬元。

根據信託契約(定義見附註1)，中期／年度可供分派收入之定義為管理人(定義見附註1)所計算相當於有關財政期間／年度基金單位持有人應佔綜合溢利，並作出調整以消除若干調整(定義見信託契約)之影響，並已記入有關財政期間／年度之綜合全面收益表。

(ii) 根據信託契約第11.4.1條，管理人在2025年6月30日後釐定額外人民幣609百萬元金額可供增補於截至2025年6月30日止六個月的可供分派金額(2024年：人民幣441百萬元)，及於截至2025年6月30日止六個月的額外已分派金額為人民幣10百萬元(2024年：人民幣19百萬元)。

(iii) 根據信託契約，匯賢產業信託(定義見附註1)須將其每個財政期間不少於90%之可供分派收入分派予基金單位持有人。截至2025年6月30日止六個月，儘管匯賢產業信託擁有經調整虧損人民幣599百萬元(2024年：人民幣422百萬元)，但管理人釐定人民幣10百萬元金額可供上述(ii)所述期間分派(2024年：人民幣19百萬元)。

截至2025年6月30日止六個月，按該期間之有關可供分派金額計算，向基金單位持有人作出之分派之分派比率為100%(2024年：100%)。

(iv) 截至2025年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.0016元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣10,158,312元之100%，除以於2025年6月30日6,523,199,235個已發行基金單位計算。截至2024年6月30日止六個月每基金單位分派人民幣0.0030元乃按匯賢產業信託可供分派金額人民幣19,145,209元之100%，除以於2024年6月30日6,409,289,762個已發行基金單位計算。

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年6月30日 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年12月31日 人民幣百萬元 （經審核）
非流動資產			
投資物業	*13*	**25,394**	26,057
物業、機器及設備	*14*	**1,879**	1,944
使用權資產	*15*	**3,263**	3,347
商譽		**2**	2
非流動資產總值		**30,538**	31,350
流動資產			
存貨	*16*	**18**	19
貿易及其他應收款項	*17*	**151**	128
銀行結餘及現金	*18*	**3,230**	2,977
流動資產總值		**3,399**	3,124
資產總值		**33,937**	34,474
流動負債			
貿易及其他應付款項	*19*	**471**	500
租戶按金		**221**	237
應付稅項		**24**	26
應付管理人費用		**54**	53
銀行貸款	*20*	**729**	1,296
流動負債總額		**1,499**	2,112
資產總值減流動負債		**32,438**	32,362

於2025年6月30日

	附註	2025年6月30日 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年12月31日 人民幣百萬元 （經審核）
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債			
銀行貸款	*20*	**5,030**	4,481
租戶按金		**328**	330
遞延稅項負債		**5,943**	6,025
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債總額		**11,301**	10,836
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額		**12,800**	12,948
非控股權益		**99**	106
基金單位持有人應佔資產淨值		**21,038**	21,420
已發行基金單位*（千個）*	*21*	**6,523,199**	6,463,374
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值*（人民幣元）*	*22*	**3.2251**	3.3141

第27頁至第59頁所載的簡明綜合財務報表於2025年8月8日獲管理人的董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

蔣領峰
董事

李智健
董事

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值及非控股權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	基金單位持有人應佔資產淨值 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2025年1月1日的資產淨值（經審核）		**21,420**	**106**	**21,526**
就支付管理人費用發行基金單位	*21*	**29**	**–**	**29**
		21,449	**106**	**21,555**
與基金單位持有人交易前之期內虧損		**(404)**	**(7)**	**(411)**
支付予基金單位持有人之2024年末期分派		**(7)**	**–**	**(7)**
與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額		**(411)**	**(7)**	**(418)**
於2025年6月30日的資產淨值（未經審核）		**21,038**	**99**	**21,137**

	基金單位持有人應佔資產淨值 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2024年1月1日資產淨值（經審核）	22,084	126	22,210
就支付管理人費用發行基金單位	41	–	41
	22,125	126	22,251
與基金單位持有人交易前之期內虧損	(366)	(11)	(377)
應付基金單位持有人之中期分派	(19)	–	(19)
期內其他全面收益	23	–	23
與基金單位持有人交易後之期內全面開支總額	(362)	(11)	(373)
於2024年6月30日的資產淨值（未經審核）	21,763	115	21,878

簡明綜合
現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年 人民幣百萬元 （未經審核）
經營活動所得現金淨額		**397**	510
投資活動所用現金淨額			
存入銀行存款		**(1,850)**	(1,647)
提取銀行存款		**1,785**	1,342
添置物業、機器及設備以及投資物業		**(51)**	(54)
其他投資活動		**22**	45
		(94)	(314)
融資活動所用現金淨額			
向基金單位持有人支付的分派		**(7)**	(8)
償還銀行貸款		**(1,300)**	(1,303)
新籌集之銀行貸款所得款項		**1,312**	300
其他融資現金流量		**(115)**	(184)
		(110)	(1,195)
現金及現金等值物增加╱（減少）淨額		**193**	(999)
期初之現金及現金等值物		**2,278**	3,470
期末之現金及現金等值物	*18*	**2,471**	2,471

1. 一般資料

匯賢產業信託是根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位自2011年4月29日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。匯賢產業信託受滙賢房託管理有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於2011年4月1日訂立構成匯賢產業信託的信託契約(經五份分別於2013年5月24日、2014年5月16日、2015年5月28日、2017年5月19日及2021年5月14日訂立的補充契約修訂)(「信託契約」)以及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》規管。

匯賢產業信託及其附屬公司(「本集團」)的主營業務為持有及投資優質商業物業，致力向基金單位持有人提供穩定可持續的分派，達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，而人民幣亦為匯賢產業信託的功能貨幣。

本集團就管理匯賢產業信託及其物業營運訂立多份服務協議。該等服務的費用架構如下：

(a) 物業管理人費用

根據匯賢產業信託控制的北京東方廣場有限公司(「北京東方廣場」)及北京匯賢企業管理有限公司(「北京物業管理人」)於2011年4月29日、2017年6月22日、2020年12月27日及2023年12月8日訂立的經營管理協議及補充協議，北京物業管理人將收取如附註1(c)所詳述的物業管理人費用，並且就提供業務顧問及管理服務、營銷及租賃管理服務以及物業管理安排服務收取北京物業管理人僱用成本及僱員酬金的補償金。

1. 一般資料(續)

(a) 物業管理人費用(續)

根據匯賢產業信託控制的重慶大都會東方廣場有限公司(「重慶公司」)與北京物業管理人的重慶分公司(「重慶物業管理人」)於2015年3月2日、2017年12月31日、2020年12月31日及2023年12月8日訂立的重慶物業管理人協議及補充協議,重慶公司將就以下各項全面補償重慶物業管理人:(i)重慶物業管理人提供或推動的人員的僱用成本及薪酬,而有關人員聘用僅為及全為提供有關大都會廣場及大都會商廈(統稱「大都會東方廣場」)的服務;及(ii)重慶物業管理人於大都會東方廣場產生的管理開支,包括但不限於重慶物業管理人(作為重慶公司代理人)應重慶公司的要求,就提供大都會東方廣場清潔、維修、保安、停車場管理及其他服務,與第三方服務供應商訂立合約項下產生的成本及開支。

(b) 受託人費用

受託人有權收取不超過人民幣100,000元的一次性首次費用,另加於每個財政年度的年費,金額按管理人與受託人不時協定,惟不超過該財政年末時房地產物業的公允價值(「物業價值」)之0.02%(在不需要基金單位持有人批准的情況下,每年最高可升至物業價值之0.06%,惟須事先向管理人及基金單位持有人發出最少1個月的書面通知),但每月最低金額為人民幣56,000元。

(c) 管理人費用

根據信託契約,管理人有權就提供資產管理服務收取以下酬金:

基本費用

根據信託契約,管理人每年向匯賢產業信託收取相等於該財政年末時物業價值0.3%之基本費用。

管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取基本費用。於2025年1月6日,管理人已就截至2025年12月31日止財政年度的基本費用選擇100%(2024年:50%)收取現金,0%(2024年:50%)則收取基金單位。

1. 一般資料(續)

(c) 管理人費用(續)

浮動費用

信託契約已於2017年5月19日就浮動費用架構作出修改。根據信託契約，管理人將收取相等於匯賢產業信託各項房地產的物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)(「物業收入淨額」)按年費率3%計算的浮動費用(「浮動費用」)；倘物業管理人為管理人的全資附屬公司，則管理人可隨時及不時選擇自物業管理人獲委任日期或管理人選擇之日期(以較後者為準)起，按其全權酌情認為合適的比例，在管理人與物業管理人之間劃分信託契約第14.1.2(i)(a)條規定的費率為3%的費用，分為應付管理人的浮動費用及應付物業管理人的物業管理人費用兩部分。

如信託契約所界定，物業收入淨額指相等於總收入減物業營運開支之款額。

管理人已選擇自2017年7月1日起，將北京東方廣場按3%費率計算的費用劃分為應付管理人的浮動費用及應付物業管理人的物業管理人費用兩個部分，分別相等於北京東方廣場物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)每年的1%及2%。

就匯賢產業信託的其他房地產按3%費率計算的費用而言，應付管理人的全數金額均為相關房地產的物業收入淨額(扣除浮動費用及(倘物業管理人為管理人的附屬公司)物業管理人費用前)每年的3%。

根據信託契約的條文，管理人可選擇以現金或基金單位形式獲取浮動費用。

於2025年1月6日，管理人已就截至2025年12月31日止財政年度的浮動費用選擇100%(2024年：50%)收取現金，0%(2024年：50%)則收取基金單位。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定、香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「*中期財務報告*」及《房地產投資信託基金守則》附錄C所載的相關披露規定編製。

3. 主要會計政策

除投資物業乃按公允價值計值外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般以換取貨物及提供服務所付代價之公允價值為基準。

截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

應用香港財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂本，就編製本集團之簡明綜合財務報表而言，有關修訂本於2025年1月1日開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性

本中期期間應用香港財務報告準則會計準則修訂本對於本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或此等簡明綜合財務報表中所載的披露並無重大影響。

4. 分部報告

匯賢產業信託根據主要營運決策人（即管理人）為分配分部資源及評估分部表現定期審閱的內部報告釐定其經營分部。

以下為已識別的經營及可呈報分部：

寫字樓： 出租位於中華人民共和國（「中國」）北京的東方廣場及位於中國重慶的大都會東方廣場的寫字樓。

商場： 出租位於中國北京的東方廣場及位於中國重慶的大都會東方廣場的購物商場及停車位。

公寓： 經營位於中國北京的東方廣場的服務式公寓大樓。

酒店： 經營位於中國北京的東方廣場的北京東方君悦大酒店、位於中國瀋陽的瀋陽威斯汀酒店、位於中國重慶的重慶大都會凱悦酒店及位於中國成都的成都天府麗都喜來登飯店。

(a) 分部收益及業績

截至2025年6月30日止六個月（未經審核）

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收益	478	296	80	251	1,105
分部溢利	348	170	43	47	608
投資物業公允價值減少					(714)
融資成本（包括匯兌差額）					(85)
未分配折舊					(148)
未分配收入					27
未分配支出					(55)
除税前及與基金單位持有人交易前之虧損					(367)

4. 分部報告（續）

(a) 分部收益及業績（續）

截至2024年6月30日止六個月（未經審核）

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
分部收益	523	326	80	229	1,158
分部溢利	384	206	43	32	665
投資物業公允價值減少					(571)
融資成本（包括匯兌差額）					(260)
未分配折舊					(145)
未分配收入					40
未分配支出					(75)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損					(346)

分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配投資物業公允價值變動、融資成本（包括匯兌差額）、若干折舊費用、若干其他收入、若干管理人費用、房地產投資信託基金開支和與每個分部業務活動無直接關係之若干其他營運開支。此為就資源分配及表現評估而向管理人呈報的計量。

4. 分部報告（續）

(b) 分部資產

以下為本集團的經營分部資產分析：

	2025年6月30日 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年12月31日 人民幣百萬元 （經審核）
寫字樓	**13,893**	14,239
商場	**11,595**	11,896
公寓	**1,661**	1,700
酒店	**3,644**	3,747
分部資產總值	**30,793**	31,582
未分配銀行結餘及現金	**3,093**	2,846
其他資產	**51**	46
綜合資產總值	**33,937**	34,474

除企業資產外的所有資產就監察分部表現及資源分配而分配予不同的經營分部，而企業資產（包括若干使用權資產、若干銀行結餘及現金、若干設備、若干存貨、若干其他應收款項、若干按金及預付款項、若干對供應商墊款及商譽）不予分配。

就計量分部資產及業績而言，若干物業、機器及設備、若干使用權資產及投資物業乃分配至各分部，惟其相應的折舊及投資物業公允價值變動並非按相同基準分配至分部業績。

簡明綜合財務報表並無披露分部負債，原因為有關資料並無就資源分配及表現評估而定期向管理人提供。

4. 分部報告(續)

(c) 地域資料

本集團所有收益來自位於中國的業務及客戶，且本集團的非流動資產均位於中國。

本集團並無任何主要客戶，因為於該兩個期間並無單一客戶為本集團貢獻逾10%的收益。

(d) 其他分部資料

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	可呈報分部 總額 人民幣百萬元	未分配 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
折舊	**-**	**-**	**-**	**11**	**11**	**148**	**159**
添置非流動資產	**1**	**50**	**-**	**12**	**63**	**-**	**63**

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	可呈報分部 總額 人民幣百萬元	未分配 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
折舊	–	–	1	11	12	145	157
添置非流動資產	–	5	–	39	44	–	44

5. 收益

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
收益的細分					
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益					
客房收益	–	–	–	182	182
餐飲	–	–	–	60	60
停車場收益	–	12	–	–	12
附屬服務收入	91	56	30	9	186
	91	68	30	251	440
租金收入	387	228	50	–	665
總收益	478	296	80	251	1,105
收益確認時間					
某一時間點	14	14	1	67	96
一段時間	77	54	29	184	344
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益	91	68	30	251	440

5. 收益（續）

截至2024年6月30日止六個月（未經審核）

	寫字樓 人民幣百萬元	商場 人民幣百萬元	公寓 人民幣百萬元	酒店 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
收益的細分					
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益					
客房收益	–	–	–	165	165
餐飲	–	–	–	57	57
停車場收益	–	11	–	–	11
附屬服務收入	91	54	28	7	180
	91	65	28	229	413
租金收入	432	261	52	–	745
總收益	523	326	80	229	1,158
收益確認時間					
某一時間點	11	11	2	62	86
一段時間	80	54	26	167	327
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益	91	65	28	229	413

香港財務報告準則第15號*客戶合約收益*範圍內的所有客戶合約均為期一年或以下，惟部分管理服務（包括附屬服務）為期一年或以上。就管理服務方面，根據相關租約的條款，本集團有權就每一個月之管理服務開出定額賬單，本集團已應用香港財務報告準則第15號下實務中的簡易處理方法確認有關金額。誠如香港財務報告準則第15號所准許，並無披露所有該等服務分配至餘下履約責任的交易價格。

投資物業的租金總收入包括不取決於任何指數或費率的可變租賃付款人民幣9百萬元（2024年：人民幣6百萬元）。

投資物業的直接營運開支（主要包括若干其他營運開支、若干管理人費用及員工成本）金額為人民幣255百萬元（2024年：人民幣260百萬元）。

6. 其他收入

	2025年 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年 人民幣百萬元 （未經審核）
銀行利息收入	**26**	39
其他	**2**	1
總計	**28**	40

7. 其他營運開支

	2025年 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年 人民幣百萬元 （未經審核）
廣告及推廣	**17**	10
審計費用	**1**	1
保險	**3**	3
代理費用	**14**	14
物業管理人費用*（附註1(a)）*	**34**	31
物業管理費	**35**	36
維修及保養	**27**	32
其他雜項開支*（附註）*	**100**	93
印花稅	**–**	1
城鎮土地使用稅	**2**	2
城鎮房產稅	**106**	113
水電及能源費用	**44**	46
增值稅附加費	**5**	5
出售物業、機器及設備虧損	**2**	14
	390	401

*附註：*其他雜項開支主要包括清潔及保安開支、客用用品及勞務費用。

8. 融資成本（包括匯兑差額）

	2025年 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年 人民幣百萬元 （未經審核）
銀行貸款及借貸手續費用之未變現匯兑（收益）虧損淨額	**(38)**	38
償還銀行貸款時之銀行貸款及借貸手續費用之已變現匯兑虧損淨額	**4**	34
無抵押銀行貸款之利息開支	**119**	188
	85	260

9. 管理人費用

	2025年 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年 人民幣百萬元 （未經審核）
基本費用*（附註1(c)）*	**47**	49
浮動費用*（附註1(c)）*	**7**	7
	54	56

10. 房地產投資信託基金開支

	2025年 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年 人民幣百萬元 （未經審核）
受託人費用*（附註1(b)）*	**2**	2
法律及專業費用	**2**	3
信託行政開支及其他	**1**	2
	5	7

11. 所得稅開支

	2025年 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年 人民幣百萬元 （未經審核）
所得稅開支包括：		
當期稅項		
一中國企業所得稅	**126**	140
遞延稅項	**(82)**	(109)
	44	31

由於兩個期間本集團溢利並非產生於或來自香港，故此並無提撥香港利得稅。

本集團中國附屬公司的估計應課稅溢利按適用企業所得稅率25%計提中國企業所得稅撥備。

中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例亦規定對非中國稅務居民企業從一家中國實體收取的分派溢利(於2008年1月1日後產生的溢利)徵收預提稅。適用預提稅稅率為5%。於報告期末，有關溢利的臨時性差異已全數計提遞延稅項撥備。

12. 每基金單位虧損

截至2025年6月30日止六個月，每基金單位虧損乃以與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔期內虧損人民幣404百萬元(2024年：人民幣366百萬元)，除以期內已發行之6,474,942,380個(2024年：6,382,585,538個)基金單位的加權平均數計算，計及期內可發行作管理人服務費用之基金單位。

由於兩個期間均無潛在已發行基金單位，故並無呈列兩個期間的每股基金單位攤薄虧損。

13. 投資物業

	2025年6月30日 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年12月31日 人民幣百萬元 （經審核）
公允價值		
於期／年初	**26,057**	27,057
添置	**51**	24
轉撥自物業、機器及設備	**–**	8
轉撥自使用權資產	**–**	66
於損益內確認的公允價值減少	**(714)**	(1,098)
於期／年末	**25,394**	26,057

(a) 本集團的投資物業位於中國北京及重慶，其價值使用公允價值模型計量。

(b) 投資物業於2025年6月30日及2024年12月31日由擁有合適專業資格並於相關地點對類似物業進行估值經驗的獨立專業估值師Kroll (HK) Limited重估價值。物業估值主要使用收益法釐定，據此估值方法，估值相等於定期收入的資本化價值與物業土地使用權的餘下年期作出適當遞延的復歸收入的總和。定期收入的資本化價值乃資本化現有租約的未屆滿年期收取的租金收入計算，而復歸收入的資本化價值乃資本化物業土地使用權餘下年期的現有市場租金計算。資本化率乃參照市場參與者預計類似物業的一般回報率後進行估算。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

於2025年6月30日及2024年12月31日，投資物業被列入公允價值等級中的第三級別。

14. 物業、機器及設備

於截至2025年6月30日止六個月，本集團購入人民幣12百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣39百萬元)的物業、機器及設備。

於截至2025年6月30日止六個月，概無樓宇項目被轉撥至投資物業(截至2024年6月30日止六個月：人民幣8百萬元)。

於截至2025年6月30日止六個月，共處置賬面值為人民幣2百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣14百萬元)的機器及設備項目。

15. 使用權資產

於截至2025年6月30日止六個月(截至2024年6月30日止六個月：人民幣66百萬元)，並無租賃土地於業主終止佔用後轉撥至投資物業。

16. 存貨

	2025年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
食品飲料	**2**	2
其他消耗品	**16**	17
	18	19

17. 貿易及其他應收款項

	2025年6月30日 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年12月31日 人民幣百萬元 （經審核）
貿易應收款項	**23**	20
按金及預付款項	**62**	31
對供應商墊款	**5**	17
應收利息款項	**22**	18
其他應收款項	**39**	42
	151	128

貿易應收款項包括租賃安排產生的應收款項及客戶合約產生的應收款項。於2025年6月30日，客戶合約產生的貿易應收款項為人民幣18百萬元(2024年12月31日：人民幣15百萬元)。

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025年6月30日 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年12月31日 人民幣百萬元 （經審核）
少於或等於一個月	**18**	15
一至三個月	**2**	2
超過三個月	**3**	3
	23	20

18. 銀行結餘及現金

	2025年6月30日 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年12月31日 人民幣百萬元 （經審核）
銀行及手頭現金	**1,409**	1,101
定期存款（原定到期日為三個月或以內）	**1,062**	1,177
現金及現金等值物	**2,471**	2,278
受限制使用的現金	**32**	37
定期存款（原定到期日為超過三個月）	**727**	662
銀行結餘及現金	**3,230**	2,977

19. 貿易及其他應付款項

	2025年6月30日 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年12月31日 人民幣百萬元 （經審核）
貿易應付款項	**180**	178
預收款項（*附註(i)*）	**157**	178
其他（*附註(ii)*）	**134**	144
	471	500

附註：

(i) 於2025年6月30日的預收款項包括與酒店分部預收客戶款項以及商場、寫字樓及公寓分部提供的附屬服務有關的合約負債，金額為人民幣58百萬元（2024年12月31日：人民幣65百萬元）。

(ii) 其他主要包括應計薪金、應計員工福利及若干應付營運開支。

19. 貿易及其他應付款項（續）

於報告期末，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2025年6月30日 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年12月31日 人民幣百萬元 （經審核）
少於或等於三個月	**75**	61
超過三個月	**105**	117
	180	178

20. 銀行貸款

	2025年6月30日 人民幣百萬元 （未經審核）	2024年12月31日 人民幣百萬元 （經審核）
無抵押定期貸款	**5,772**	5,788
借貸手續費用	**(13)**	(11)
	5,759	5,777
以上銀行貸款的到期日如下：		
一年內	**729**	1,296
一年以上但不超過兩年	**2,066**	2,125
兩年以上但不超過五年	**2,964**	2,356
	5,759	5,777
減：流動負債項下列示金額	**(729)**	(1,296)
一年後到期金額	**5,030**	4,481

20. 銀行貸款（續）

本集團於2025年1月13日獲授予人民幣568百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於2025年6月30日動用的信貸融資總額為人民幣568百萬元。其按固定利率計息，並應於2028年1月全額償還。

本集團於2021年12月15日獲授予的信貸融資600百萬港元（相當於人民幣568百萬元）已於2025年1月全額償還。

本集團於2025年5月8日獲授予人民幣400百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於2025年6月30日動用的信貸融資總額為人民幣400百萬元。其按固定利率計息，並應於2028年6月全額償還。

本集團於2025年6月17日獲授予人民幣350百萬元的信貸融資，用於撥付本集團的一般營運資金，而本集團於2025年6月30日動用的信貸融資總額為人民幣350百萬元。其按固定利率計息，並應於2028年6月全額償還。

本集團於2022年6月24日獲授予的信貸融資800百萬港元（相當於人民幣732百萬元）已於2025年6月全額償還。

所有銀行貸款由受託人（作為匯賢產業信託受託人的身份）及匯賢產業信託若干附屬公司提供擔保。

21. 已發行基金單位

於期內／年內，已發行基金單位之變動載列如下：

	基金單位數目	人民幣百萬元
於2024年1月1日結餘（經審核）	6,353,099,752	29,432
年內透過發行新基金單位支付管理人費用*（附註）*	110,274,204	69
於2024年12月31日結餘（經審核）	**6,463,373,956**	**29,501**
期內透過發行新基金單位支付管理人費用*（附註）*	**59,825,279**	**29**
於2025年6月30日結餘（未經審核）	**6,523,199,235**	**29,530**

21. 已發行基金單位(續)

附註：

用作支付管理人費用之已發行基金單位之詳情載列如下：

截至2025年6月30日止六個月

發行日期	支付管理人費用期間	基於信託契約釐定每基金單位平均價人民幣元	已發行基金單位數目
2025年5月27日	2024年7月1日至2024年12月31日	**0.475**	**59,825,279**

截至2024年12月31日止年度

發行日期	支付管理人費用年度	基於信託契約釐定每基金單位平均價人民幣元	已發行基金單位數目
2024年6月4日	2023年7月1日至2023年12月31日	0.73	56,190,010
2024年9月30日	2024年1月1日至2024年6月30日	0.52	54,084,194
			110,274,204

22. 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值是按於2025年6月30日的基金單位持有人應佔資產淨值人民幣21,038百萬元(2024年12月31日：人民幣21,420百萬元)及於2025年6月30日已發行的共6,523,199,235個(2024年12月31日：6,463,373,956個)基金單位計算。

23. 資本承擔

	2025年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
就購買物業、機器及設備已訂約但尚未撥備的資本開支	**151**	172

24. 關連人士及關聯方交易

本集團於期內與關連人士及關連方訂立以下交易：

關連人士／關聯方名稱	附註	2025年1月1日至2025年6月30日 人民幣千元 （未經審核）	2024年1月1日至2024年6月30日 人民幣千元 （未經審核）
租金及租金相關收入			
長江實業集團有限公司	(a)及(d)	**50**	50
北京港基世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	**1,008**	1,008
北京高衛世紀物業管理有限公司	(a)及(d)	**1,075**	1,075
北京匯賢企業管理有限公司	(a)及(d)	**252**	252
北京穩得高投資顧問有限公司	(a)及(d)	**38**	38
酒店客房收入			
北京匯賢企業管理有限公司	(a)及(d)	**17**	1
餐飲及其他酒店收入			
北京匯賢企業管理有限公司	(a)及(d)	**19**	4
北京寶苑房地產開發有限公司	(a)及(d)	**27**	36
和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司	(a)及(d)	**7**	–
和記黃埔地產(重慶兩江新區)有限公司	(a)及(d)	**–**	17
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	(a)及(d)	**1**	22

24. 關連人士及關聯方交易（續）

關連人士／關聯方名稱	附註	2025年1月1日至2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年1月1日至2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
來自關連附屬公司的利息收入			
瀋陽麗都商務有限公司	*(c)*	**3,313**	3,568
員工成本補償			
滙賢房託管理有限公司	*(a)及(d)*	**827**	818
物業管理費			
北京港基世紀物業管理有限公司	*(a)及(d)*	**10,815**	10,167
北京高衛世紀物業管理有限公司	*(a)及(d)*	**12,832**	12,532
家利物業管理（深圳）有限公司	*(a)及(d)*	**6,481**	8,900
互聯網服務費			
長江實業集團有限公司	*(a)及(d)*	**30**	28
受託人費用			
德意志信託（香港）有限公司	*(b)*	**1,578**	1,637
管理人費用			
滙賢房託管理有限公司	*(a)及(d)*	**53,907**	56,248
物業管理人費用			
北京匯賢企業管理有限公司	*(a)及(d)*	**33,886**	31,297
租金及租賃相關開支			
Turbo Top Limited	*(a)及(d)*	**207**	208

24. 關連人士及關聯方交易（續）

關連人士／關聯方名稱	附註	2025年1月1日至2025年6月30日 人民幣千元 （未經審核）	2024年1月1日至2024年6月30日 人民幣千元 （未經審核）
其他開支			
Hotel Alexandra Resources Limited	*(a)及(d)*	**–**	3
Ocean Century Investments Limited	*(a)及(d)*	**2**	–
The Kowloon Hotel Limited	*(a)及(d)*	**8**	3

關連人士及關連方於2025年6月30日及2024年12月31日的結餘如下：

關連人士／關聯方名稱	附註	2025年6月30日 人民幣千元 （未經審核）	2024年12月31日 人民幣千元 （經審核）
應收貸款			
瀋陽麗都商務有限公司	*(c)*	**130,000**	130,000
就租賃本集團物業而存放於本集團之按金			
長江實業集團有限公司	*(a)及(d)*	**25**	25
北京長樂房地產開發有限公司	*(a)及(d)*	**13**	13
北京港基世紀物業管理有限公司	*(a)及(d)*	**527**	527
北京高衛世紀物業管理有限公司	*(a)及(d)*	**538**	538
北京匯賢企業管理有限公司	*(a)及(d)*	**127**	127
北京穩得高投資顧問有限公司	*(a)及(d)*	**19**	19

24. 關連人士及關聯方交易(續)

關連人士／關聯方名稱	附註	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
就租賃物業支付之按金			
Turbo Top Limited	*(a)及(d)*	**103**	104
其他應付款項			
北京港基世紀物業管理有限公司	*(a)及(d)*	**2,233**	1,602
北京高衛世紀物業管理有限公司	*(a)及(d)*	**2,515**	1,893
北京匯賢企業管理有限公司	*(a)及(d)*	**4,935**	4,725
家利物業管理(深圳)有限公司	*(a)及(d)*	**986**	1,604
滙賢房託管理有限公司	*(a)及(d)*	**53,907**	53,218
其他應收款項			
滙賢房託管理有限公司	*(a)及(d)*	**123**	126
預收款項			
長江實業集團有限公司	*(a)及(d)*	**9**	9
北京匯賢企業管理有限公司	*(a)及(d)*	**8**	8
北京穩得高投資顧問有限公司	*(a)及(d)*	**7**	7
預付款項			
家利物業管理(深圳)有限公司	*(a)及(d)*	**2,850**	2,850

24. 關連人士及關聯方交易（續）

附註：

(a) 此等公司為Noblecrown的聯繫人[1]，Noblecrown為匯賢產業信託的主要持有人[2]，及／或為長江實業集團有限公司（匯賢產業信託的主要持有人[2] Noblecrown的聯繫人[1]）的附屬公司或聯繫人[1]。

(b) 此公司為匯賢產業信託的受託人。

(c) 基於長江實業集團有限公司為匯賢產業信託的主要持有人[2] Noblecrown的聯繫人[1]並同時持有此公司超過10%投票權，故此公司為匯賢產業信託的關連附屬公司[4]。

(d) 此等公司為匯賢產業信託的關聯方[3]。

1. 「聯繫人」一詞根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）界定。

2. 根據《房地產投資信託基金守則》界定，倘基金單位持有人有權於匯賢產業信託或其任何附屬公司的任何股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權，則其為主要持有人。

3. 「關聯方」一詞於香港會計師公會頒佈的香港會計準則第24號*關聯方披露*內界定。

4. 「關連附屬公司」一詞根據上市規則界定。

下文載列匯賢產業信託簡明綜合全面收益表、分派及簡明綜合財務狀況表摘要：

簡明綜合全面收益表摘要

	2025年1月1日至2025年6月30日 人民幣百萬元	2024年1月1日至2024年6月30日 人民幣百萬元	2023年1月1日至2023年6月30日 人民幣百萬元	2022年1月1日至2022年6月30日 人民幣百萬元	2021年1月1日至2021年6月30日 人民幣百萬元
收入					
投資物業的毛租金收入	**748**	830	869	919	1,008
經營酒店收入	**251**	229	161	67	156
經營服務式公寓收入	**80**	80	81	86	90
租金相關收入	**26**	19	31	28	47
	1,105	1,158	1,142	1,100	1,301
除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)溢利	**(367)**	(346)	(370)	(1,202)	287
所得稅(開支)抵免	**(44)**	(31)	(83)	114	(130)
與基金單位持有人交易前之期內(虧損)溢利	**(411)**	(377)	(453)	(1,088)	157
與基金單位持有人交易前之基金單位持有人應佔期內(虧損)溢利	**(404)**	(366)	(438)	(1,063)	173
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位基本(虧損)盈利	**(0.0623)**	(0.0574)	(0.0699)	(0.1724)	0.0287

財務資料摘要

分派摘要

	2025年1月1日至2025年6月30日 人民幣百萬元	2024年1月1日至2024年6月30日 人民幣百萬元	2023年1月1日至2023年6月30日 人民幣百萬元	2022年1月1日至2022年6月30日 人民幣百萬元	2021年1月1日至2021年6月30日 人民幣百萬元
向基金單位持有人的分派	**10**	19	219	319	410
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
每基金單位分派	**0.0016**	0.0030	0.0348	0.0516	0.0674

簡明綜合財務狀況表摘要

	2025年6月30日 人民幣百萬元	2024年12月31日 人民幣百萬元	2023年12月31日 人民幣百萬元	2022年12月31日 人民幣百萬元	2021年12月31日 人民幣百萬元
非流動資產	**30,538**	31,350	32,656	33,494	35,057
流動資產	**3,399**	3,124	3,604	4,906	6,029
資產總值	**33,937**	34,474	36,260	38,400	41,086
流動負債	**1,499**	2,112	4,642	4,368	2,240
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的非流動負債	**11,301**	10,836	9,408	11,153	14,186
不包括基金單位持有人應佔資產淨值的負債總額	**12,800**	12,948	14,050	15,521	16,426
非控股權益	**99**	106	126	151	205
基金單位持有人應佔資產淨值	**21,038**	21,420	22,084	22,728	24,455
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	**3.2251**	3.3141	3.4762	3.6480	3.9900

	附註	2025年6月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
基金單位持有人應佔資產淨值 *(人民幣百萬元)*		**21,038**	21,420	22,084	22,728	24,455
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 *(人民幣元)*		**3.2251**	3.3141	3.4762	3.6480	3.9900
市值*(人民幣百萬元)*		**3,327**	3,199	5,781	6,542	8,581
已發行基金單位*(個)*		**6,523,199,235**	6,463,373,956	6,353,099,752	6,230,359,272	6,129,115,187
債務對資產淨值比率	*1*	**27.4%**	27.0%	29.9%	34.5%	34.6%
債務對資產總值比率	*2*	**17.0%**	16.8%	18.2%	20.4%	20.6%

		2025年1月1日至2025年6月30日	2024年1月1日至2024年12月31日	2023年1月1日至2023年12月31日	2022年1月1日至2022年12月31日	2021年1月1日至2021年12月31日
基金單位最高成交價*(人民幣元)*		**0.52**	0.90	1.31	1.41	1.92
基金單位成交價較每基金單位資產淨值的最高溢價	*3*	**不適用**	不適用	不適用	不適用	不適用
基金單位最低成交價*(人民幣元)*		**0.435**	0.48	0.81	0.79	1.33
基金單位成交價較每基金單位資產淨值的最高折讓		**86.5%**	85.5%	76.7%	78.3%	66.7%
每基金單位分派*(人民幣元)*		**0.0016**	0.0041	0.0361	0.0834	0.0935
每基金單位年度化分派收益率	*4*	**0.63%**	0.83%	3.97%	7.94%	6.68%

附註：

1. 債務對資產淨值比率按於報告期末債務總額除以基金單位持有人應佔資產淨值計算。

2. 債務對資產總值比率按於報告期末債務總額除以資產總值計算。

3. 由於基金單位最高成交價低於報告期末基金單位持有人應佔每基金單位的資產淨值，故此並無記錄基金單位成交價較每基金單位資產淨值之溢價。

4. 每基金單位年度化分派收益率是將每基金單位的年度化分派除以報告期末基金單位收市價計算。

投資者
日誌

	於下述日期或該日期前後
截至2025年6月30日止六個月之中期業績公告，其內一併公佈截至2025年6月30日止六個月的中期分派（「2025年中期分派」）等其他資料	2025年8月8日（星期五）
基金單位除淨2025年中期分派的日期	2025年8月21日（星期四）
暫停辦理基金單位持有人登記手續（就確定有權獲得2025年中期分派的名單而言）	2025年8月25日（星期一）至 2025年8月27日（星期三）（包括首尾兩天在內）
2025年中期分派之記錄日期	2025年8月27日（星期三）
派付2025年中期分派（現金分派）	2025年9月26日（星期五）

公司資料

管理人
滙賢房託管理有限公司
香港皇后大道中2號
長江集團中心303室
電話：(852) 2121 1128
傳真：(852) 2121 1138

管理人董事會
主席及非執行董事
甘慶林

執行董事
蔣領峰*（行政總裁）*
李智健*（營運總監）*
黎慧妍*（財務總監）*

非執行董事
葉德銓
林惠璋

獨立非執行董事
李焯芬
蔡冠深
殷可
胡定旭

董事會委員會
審核委員會
殷可*（主席）*
李焯芬
蔡冠深
葉德銓
胡定旭

披露委員會
蔣領峰*（主席）*
葉德銓
李焯芬

特定（融資）委員會
葉德銓*（主席）*
蔣領峰
蔡冠深

提名委員會
甘慶林*（主席）*
李焯芬
殷可
胡定旭
黎慧妍

管理人公司秘書
富榮秘書服務有限公司

受託人
德意志信託（香港）有限公司

核數師
德勤 • 關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

主要估值師
Kroll (HK) Limited

法律顧問
胡關李羅律師行

基金單位登記處
香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓
電話：(852) 2862 8555
傳真：(852) 2865 0990

投資者關係
班唐慧慈
電話：(852) 2121 1128
傳真：(852) 2121 1138
電郵：info@huixianreit.com

物業管理人
北京匯賢企業管理有限公司

股份代號
87001

網址
www.huixianreit.com

詞彙表

董事會	指	管理人董事會
北京東方廣場	指	北京東方廣場有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
董事	指	管理人董事
每基金單位分派	指	每基金單位分派
國內生產總值／本地生產總值	指	國內生產總值／本地生產總值
滙賢投資	指	滙賢投資有限公司
匯賢產業信託	指	匯賢產業信託，為根據《證券及期貨條例》第104條獲認可的以單位信託基金形式組成的集體投資計劃
匯賢產業信託集團	指	匯賢產業信託及匯賢產業信託持有或控制的其他公司或實體
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
管理人	指	滙賢房託管理有限公司，一家於香港註冊成立的公司，可從事《證券及期貨條例》定義下之受規管資產管理活動之持牌法團
中國	指	中華人民共和國
《房地產投資信託基金守則》	指	《房地產投資信託基金守則》
人民幣	指	人民幣
證監會	指	證監會指香港證券及期貨事務監察委員會
《證券及期貨條例》	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
Shenyang Investment BVI	指	Shenyang Investment (BVI) Limited

瀋陽投資香港	指	瀋陽投資(香港)有限公司
瀋陽麗都	指	瀋陽麗都商務有限公司，一家於中國成立的有限公司
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
信託契約	指	於2011年4月1日所訂立構成匯賢產業信託的信託契約，經不時修訂、修改或補充
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司，匯賢產業信託的受託人
基金單位	指	匯賢產業信託基金單位
基金單位持有人	指	登記作為基金單位持有人的任何人士

本中期報告所載資料更新至2025年8月8日。